

HACIA UNA NUEVA VIVENDA SOCIAL*

Por Luis Moya

Cuando apareció el Decreto Ministerial sobre Protección de viviendas mínimas en el año 2005, muchos del campo de la Vivienda Social pensamos que el problema de la enorme carestía de la vivienda no estaba en el precio de la construcción, y por tanto, que reducir la superficie no combatía la raíz del mismo. Sin embargo la Vivienda reducida (VR a partir de ahora) constituye un objeto digno de investigación. En primer lugar, porque aun siendo su m² más caro que el de otras viviendas mayores, puede dar lugar a una forma residencial más accesible que la vivienda convencional; en segundo lugar estudiar la VR supone un acercamiento a la vivienda del s. XXI teniendo en cuenta los cambios que se han producido en los campos sociales, laborales, culturales, medio ambientales, urbanísticos, arquitectónicos y constructivos. Ha cambiado la familia española, ha crecido enormemente el fenómeno de la inmigración, ha cambiado el tipo de trabajo y el lugar para realizarlo, se ha despertado la conciencia ecológica unida a la carestía de la energía, han evolucionado los tipos edificatorios, hay nuevos materiales y nuevos procedimientos constructivos, y, mientras tanto apenas ha cambiado la legislación urbanística y edificatoria, la que trata de venta y arrendamiento de inmuebles, los procedimientos bancarios, etc.

Sobre el problema de la carestía del suelo es clave insistir en que siempre es el precio de la vivienda el que fija el precio del suelo y no viceversa, como tantas veces se defiende. Y teniendo en cuenta que la Política de la Vivienda es subsidiaria de la Política económica el precio de esta depende de los intereses hipotecarios, la marcha de la Bolsa, la política fiscal, y otros factores, que distorsionan su fin último para convertirse en un producto de inversión especulativa o sencillamente en depósito de ahorros, cuando no existe ambiente de seguridad económica.

El precio del suelo debe ser controlado por la Administración para evitar que lo fije la situación casi monopolista en la que actualmente se encuentra. En Áreas Metropolitanas el suelo representa entre un 30% y un 50% del precio de la vivienda (en el Centro de Madrid puede llegar hasta un 75%). Su única competencia es la del promotor que aspira a un beneficio de casi otro 30%, dejando para la construcción y otros gastos de producción el resto. Uno de los mecanismos más eficaces para evitar esta situación, ya puesta en práctica en otros países de libre mercado, como el nuestro, es que la Administración Pública detente la propiedad de la mayor cantidad de valores inmuebles. Es decir desarrollar una política contraria a la llevada a cabo en los últimos años, en los que el patrimonio público se ha enajenado con fines muy

* El artículo está basado en el trabajo de investigación llevado a cabo en la E.T.S.A.M (U.P.M.) durante el año académico 2006 – 2007, con el patrocinio de la empresa GPS, y publicado con el mismo título en el libro colectivo “Vivienda Reducida” (L. Moya (ed.) Ediciones Mairera 2007).

distintos y a veces espurios. En las VPO o VPP los porcentajes mencionados, en teoría son diferentes pues el precio del suelo no puede sobrepasar el 25%, pero la “cultura inmobiliaria” ejerce presión para equipararse a la promoción libre mediante subterfugios. Para las viviendas protegidas existen otros mecanismos legales infrautilizados para el control del precio como son el derecho de tanteo y retracto en la venta de los pisos de los adjudicatarios, o la buena utilización del Derecho de Superficie.

Resulta previsible que alrededor de los 45 m² se produzca un cambio de concepción entre las viviendas más proclives a ser transitorias y por tanto mayoritariamente de alquiler, y las que se encuentran por encima, que serán probablemente adquiridas por usuarios con una mayor estabilidad.

Consideramos que la superficie o el espacio vital es en sí mismo un principio de calidad, es decir, la VR no es un ideal, por mucho que se racionalice el proyecto, la gestión y la construcción. Sin embargo sí creemos que es una oportunidad, al menos en este sector, de mejorar sustancialmente la vivienda existente. También creemos que el complemento de usos comunitarios que indisolublemente deben ir asociados a las VR puede recuperar la vida comunitaria, que es como decir la civilidad.

La VR no es pues la vivienda habitual, achicada en su programa. Aceptamos el término de “reducidas” sólo en cuanto significa reducir la superficie del espacio privativo. Quizá desde un punto de vista de la disciplina la deberíamos llamar “básica” o para un programa simple, que es tanto como decir sin programa, para que cada usuario adapte el espacio a sus necesidades. En cualquier caso, tanto el pequeño tamaño como la sencillez programática no deben entenderse como impedimentos para la buena vivienda, sino acicates de su versatilidad.

Repasando la historia, con frecuencia se llega a conclusión de que no se inventa casi nada, sino que adaptamos lo existente a las circunstancias presentes, lo cual no es poco si se hace bien. Sin remontarnos demasiado, el “mínimo existencial” del Movimiento Moderno en los años “20” del siglo pasado, intentó racionalmente hacer una vivienda higiénica con dimensiones mínimas. En España durante los años “50” se construyeron viviendas de promoción pública de 40 m² para familias completas, que si bien partían de distribuciones tradicionales reducidas, aportaron un gran avance tipológico. Partiendo de estas realidades pretendemos avanzar en el camino de la innovación, repasando e interpretando las tendencias más contemporáneas.

La postura que se defiende va a contracorriente en el sentido que no buscamos lo singular porque pensamos que la mayor virtud de la vivienda, y especialmente la social que es mayoritaria, es su carácter coral. Las aportaciones en este campo, y por lo que vamos

estudiando, no proceden de viviendas sociales singulares sino de los proyectos que se esfuerzan en lo sencillo. La espectacularidad en viviendas es muy efímera, en poco tiempo manifiestan lo ridículo de sus pretensiones. Es mejor reservar la arquitectura singular para aquello que es una referencia, un hito y que tiene un uso público.

Reivindicamos la seriación e incluso la repetición como una cualidad no sólo de la función y la economía, sino también de la forma. La vivienda en general y la económica en particular necesita un esfuerzo proyectual al menos equivalente a la singular y representativa. La arquitectura no puede escindirse entre lo singular excepcional y lo cotidiano vulgar. La vivienda social debe reunir innovación y sensatez ya que asume la responsabilidad de conformar un paisaje urbano de calidad.

La economía en las viviendas sociales es el factor que debe encauzar las especialidades que conduzcan a su construcción. Las innovaciones que en general suelen ser costosas, son aceptables si responden al desarrollo de una trayectoria ineludible, como son la prefabricación, y la eficiencia energética y reciclaje de materiales.

La VR, siempre mezclada con la vivienda de tamaño habitual, puede contribuir a crear un modelo de ciudad diversa, compleja y compacta. Una ciudad donde se mezclen los niveles de riqueza y se solapen las actividades. Que el tejido forme un continuo urbano sin ser necesariamente un continuo edificado. Donde el espacio público sea el protagonista que imponga sus usos y su forma al espacio privado. Donde los ciudadanos se puedan desplazar andando, en bicicleta o en transporte público de calidad, y las calles no estén ocupadas por coches que las privatizan y deterioran, y en fin, donde se produzcan encuentros imprevistos y los niños puedan jugar con seguridad. También una ciudad en la que, a la hora de su planificación, se valoren sus preexistencias como principio de sostenibilidad básico.